

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

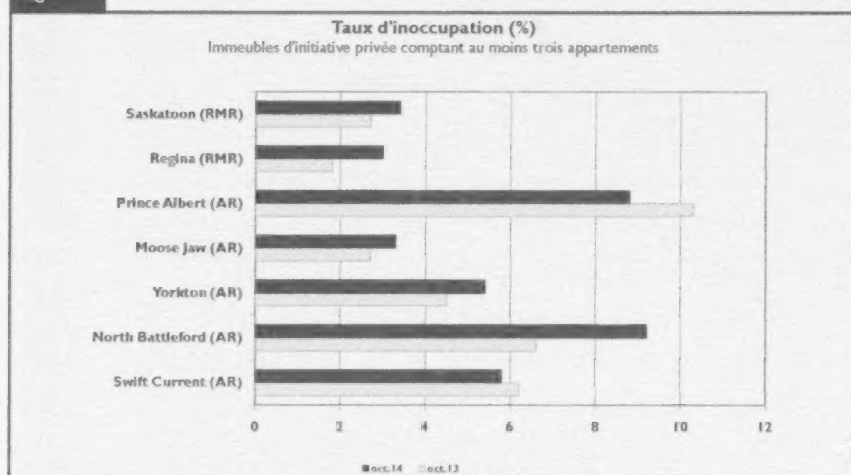
## Faits saillants - Saskatchewan\*



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHEQUES ET DE LOGEMENT

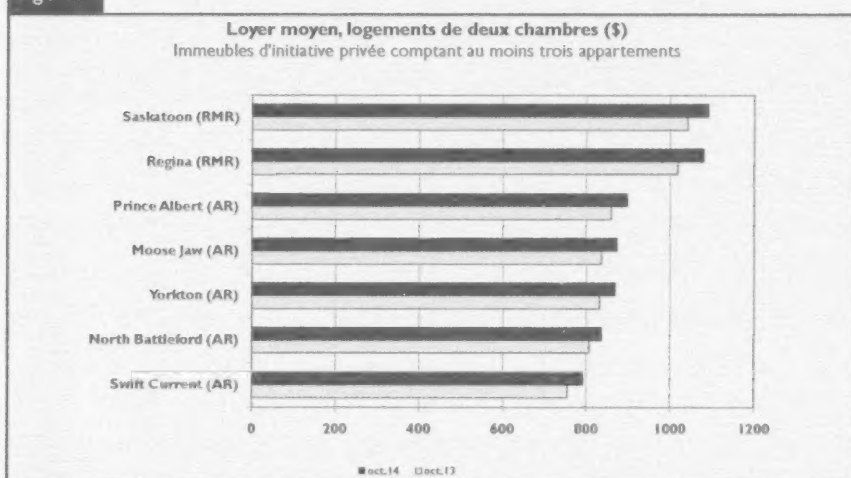
Date de diffusion : automne 2014

Figure 1



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

Figure 2



Source: SCHL (Enquête sur les logements locatifs)

\* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

## Les taux d'inoccupation ont progressé à l'échelle provinciale

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements offerts sur le marché locatif primaire dans les centres urbains de la Saskatchewan a augmenté, passant de 3 % en octobre 2013 à 4,1 % en octobre 2014.
- En octobre 2014, le taux d'inoccupation des appartements dans les agglomérations de recensement (AR) de la province variait entre 3,3 %, à Moose Jaw, et 12,5 %, à Estevan.
- Regina et Saskatoon, les deux principaux centres urbains de la province, ont affiché respectivement des taux d'inoccupation moyens de 3 % et de 3,4 %.
- Dans les immeubles locatifs de la Saskatchewan communs aux enquêtes d'octobre 2013 et 2014, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a augmenté de 4,7 %.

## Les taux d'inoccupation ont augmenté en Saskatchewan

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs<sup>1</sup> réalisée en octobre 2014 par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation global des appartements<sup>2</sup> sur le marché locatif primaire des centres urbains<sup>3</sup> de la Saskatchewan est monté de 3 %, en octobre 2013, à 4,1 %, en octobre 2014. Le taux d'inoccupation a progressé dans la plupart des centres. À l'échelle de la province, c'est dans la catégorie des unités de trois chambres et plus que la proportion d'unités vacantes était la plus importante (5,6 %) en octobre 2014. Les unités d'une chambre ont présenté le plus faible taux d'inoccupation de toutes les catégories de logements (3,9 %). Du côté des studios, le taux d'inoccupation était de 4,6 %, alors que du côté des unités de deux chambres, il se situait à 4 %.

## L'accroissement de l'offre de logements construits expressément pour la location a fait monter les taux d'inoccupation

Malgré l'essor de la demande de logements locatifs, l'augmentation du parc locatif a été l'un des facteurs clés de la hausse des taux d'inoccupation dans la province cet automne. Au total, 1 368 logements construits expressément pour la

location ont été achevés durant les douze mois précédents l'enquête d'octobre; c'est plus du double du total enregistré l'année d'avant. L'inclusion de ces logements dans l'enquête d'octobre 2014 a entraîné une expansion considérable de l'univers des appartements construits expressément pour la location et une hausse des taux d'inoccupation cette année. L'ajout d'unités en copropriété qui appartiennent à des investisseurs a également intensifié la concurrence sur le marché locatif traditionnel cette année.

L'augmentation du nombre de personnes s'installant dans la province a contribué à la hausse du nombre de logements occupés, ce qui a partiellement annulé l'accroissement de l'offre de logements locatifs. Le solde migratoire de la Saskatchewan a augmenté au cours des deux premiers trimestres de 2014, et le cumul annuel s'est accru de 6 % en regard du cumul correspondant de l'an dernier. Durant la première moitié de 2014, la Saskatchewan a accueilli un nombre net de 7 354 migrants, dont la grande majorité provenait de l'étranger et est donc plus susceptible d'entrer sur le marché locatif à leur arrivée dans la province.

La vigueur du marché du travail, caractérisée par l'amélioration de l'emploi et la faiblesse du taux de chômage, a contribué à l'accroissement du flux migratoire vers la Saskatchewan. Le nombre moyen d'emplois à l'échelle de la

province avait progressé de 1,6 % à la fin d'octobre 2014 pour atteindre 574 800, un sommet sans précédent. Durant la même période, le taux de chômage se chiffrait en moyenne à 3,8 %, le plus bas du pays. Étant donné la croissance continue du marché du travail et des hauts niveaux de migration, la demande de logements locatifs est demeurée élevée en Saskatchewan. Cependant, aux dires des intervenants du secteur de l'habitation, outre l'accroissement de l'offre de logements locatifs sur les marchés primaire et secondaire, la faiblesse des taux hypothécaires, la hausse des loyers et l'augmentation de la rémunération hebdomadaire moyenne ont incité certains ménages à devenir propriétaires, ce qui a exercé davantage de pressions haussières sur les taux d'inoccupation.

## La plus forte hausse des loyers des logements de l'échantillon commun a été observée à Lloydminster

Dans les centres urbains de la Saskatchewan, le loyer moyen des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes menées en octobre de 2013 et de 2014<sup>4</sup> s'est accru de 4,7 % cette année. À Regina, le loyer des logements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a progressé de 3 %, tandis qu'à Saskatoon, il a augmenté de 4,3 %. Toujours dans l'échantillon commun,

1. À cause de facteurs saisonniers, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2014 ne peuvent pas être comparés directement à ceux de l'Enquête d'avril 2014.

2. L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

3. Un centre urbain compte au moins 10 000 habitants.

4. Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs pour ne garder que les immeubles existants qu'ont en commun les univers d'enquête d'octobre 2013 et d'octobre 2014, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle qu'ont subie les locataires.

c'est Lloydminster, qui affiche l'un des plus faibles taux d'inoccupation de la province, qui a connu la plus forte hausse du loyer (16,5 %). L'activité dans le secteur pétrolier et gazier a fait croître l'emploi et la migration, ce qui a contribué à l'augmentation de la demande de logements locatifs à Lloydminster. De plus, le nombre d'unités meublées offertes sur le marché a progressé, ce qui a fait monter les loyers. À Estevan, où le taux d'inoccupation global était le plus élevé de toutes les régions urbaines, le loyer des appartements de deux chambres faisant partie de l'échantillon commun a augmenté le moins (3,3 %).

### **La proportion de logements locatifs vacants s'est accrue dans huit des dix centres de la Saskatchewan**

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saskatoon, le taux d'inoccupation moyen des appartements a progressé : il s'est fixé à 3,4 % en octobre 2014, contre 2,7 % douze mois plus tôt. L'expansion du parc locatif et le mouvement d'accession à la propriété expliquent en partie l'augmentation du taux d'inoccupation cette année, tout comme la concurrence accrue livrée par le marché locatif secondaire. De plus, les intervenants du secteur de l'habitation consultés à ce sujet confirment que la hausse des loyers, la faiblesse des taux hypothécaires et la croissance de l'emploi ont incité certains locataires à devenir propriétaires, ce qui a également favorisé la montée du taux d'inoccupation. Du début de janvier à la fin de septembre 2014, 6 900 emplois ont été créés à Saskatoon; c'est 3,9 % de plus qu'à la période correspondante l'an dernier.

Dans la RMR de Regina, le taux d'inoccupation moyen des appartements a augmenté, passant de 1,8 % en octobre 2013 à 3 % à pareil mois cette année. Comme le marché locatif de Regina est tendu depuis plusieurs années, les constructeurs ont accéléré leur rythme de production de logements locatifs. Au total, 565 unités se sont ajoutées à l'univers locatif de Regina dans l'enquête d'octobre 2014, en partie parce que 944 appartements locatifs ont été achevés depuis l'enquête d'octobre 2013. Ces unités additionnelles ont fait croître l'offre et ont allégé les pressions qui s'exerçaient sur le marché locatif de Regina. De plus, depuis quelques années, les unités en copropriété qui appartiennent à des investisseurs et qui sont louées font concurrence au marché locatif traditionnel. D'octobre 2013 à octobre 2014, le nombre d'unités en copropriété offertes en location à Regina s'est accru de 24 %.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs a progressé dans six AR de la Saskatchewan en octobre 2014. L'un des plus bas taux d'inoccupation de toutes les AR de la province a été celui de 3,3 % observé à Moose Jaw. Le taux d'inoccupation à Lloydminster, qui se situait à 3,6 % en octobre 2014, était également inférieur à la moyenne provinciale.

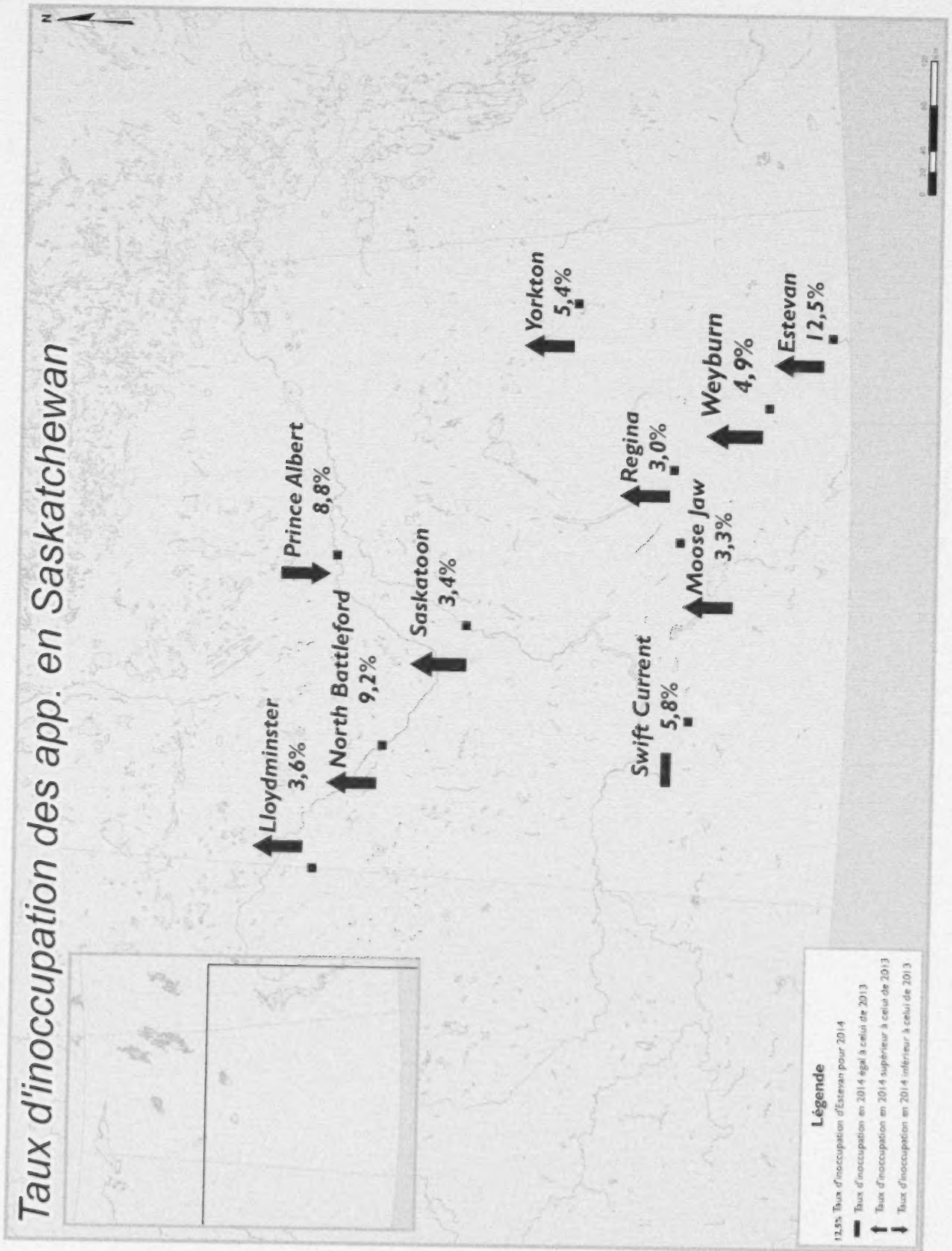
Parmi toutes les AR de la province, c'est à Estevan que la proportion d'unités locatives vacantes a fait le plus grand bond d'une année à l'autre, passant de 1,8 % en octobre 2013 à 12,5 % en octobre 2014. L'achèvement d'un grand ensemble et la réduction d'effectifs par certains employeurs ont contribué à la diminution de la demande de logements locatifs. En outre, l'achèvement d'appartements en copropriété cette année, qui a

permis à bon nombre de locataires d'accéder à la propriété, a aussi joué un rôle dans la hausse du taux d'inoccupation. North Battleford a enregistré l'un des taux d'inoccupation les plus élevés de la province : il y est passé de 6,6 % l'an dernier à 9,2 % cette année.

### **Les loyers moyens les plus élevés ont été relevés à Estevan et à Lloydminster**

En octobre 2014, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'est établi à 1 056 \$ dans les centres urbains de la Saskatchewan. À Regina, le loyer moyen des logements de deux chambres était de 1 079 \$ par mois, alors qu'à Saskatoon, il était de 1 091 \$. Les loyers moyens des logements de deux chambres les plus chers de la province ont été enregistrés à Lloydminster (1 226 \$) et à Estevan (1 240 \$). Puisque les salaires dans le secteur pétrolier et gazier sont plus élevés, les propriétaires peuvent louer leurs logements plus chers dans ces centres. De plus, les constructeurs à Lloydminster ont réagi à l'intensification de la demande de logements locatifs en ajoutant à l'univers des unités locatives neuves, lesquelles se louent à des prix supérieurs à la moyenne.

# Taux d'inoccupation des app. en Saskatchewan



### 1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Regina (RMR)	2,2	2,7	2,0	2,7	1,5	3,4	2,6	2,0	1,8	3,0
Saskatoon (RMR)	2,7	4,1	2,6	3,3	3,0	3,5	1,7	3,5	2,7	3,4
Estevan (AR)	4,2	33,3	4,1	16,8	0,0	8,9	***	6,3	1,8	12,5
Lloydminster (AR)	1,9	2,0	2,6	5,3	1,8	2,6	1,0	7,5	2,0	3,6
Moose Jaw (AR)	4,0	4,1	2,9	3,0	2,3	3,6	***	***	2,7	3,3
North Battleford (AR)	18,4	0,0	6,1	6,6	6,3	12,0	0,0	0,0	6,6	9,2
Prince Albert (AR)	8,7	9,6	7,8	9,2	10,6	7,3	16,6	15,1	10,3	8,8
Swift Current (AR)	9,9	17,9	5,2	5,1	6,8	4,0	1,7	10,7	6,2	5,8
Weyburn (CY)	**	12,8	2,1	6,5	1,1	4,2	0,0	0,0	1,5	4,9
Yorkton (AR)	7,5	4,0	4,0	6,1	4,0	5,5	6,0	3,7	4,5	5,4
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	3,6	4,6	2,8	3,9	3,0	4,0	4,6	5,6	3,0	4,1

\* Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Regina (RMR)	657	696	875	904	1 018	1 079	1 211	1 271	938	988
Saskatoon (RMR)	666	693	845	884	1 041	1 091	1 114	1 172	951	998
Estevan (AR)	740	674	1 031	1 071	1 175	1 240	1 262	1 314	1 106	1 158
Lloydminster (AR)	670	699	794	938	1 085	1 226	1 052	1 270	988	1 131
Moose Jaw (AR)	531	576	677	709	836	873	***	***	752	795
North Battleford (AR)	538	527	638	643	807	836	860	862	736	753
Prince Albert (AR)	576	620	744	782	859	897	971	984	825	861
Swift Current (AR)	493	555	609	648	755	791	914	951	699	741
Weyburn (CY)	534	579	635	690	880	900	904	830	806	829
Yorkton (AR)	602	572	724	758	832	869	891	915	776	807
Saskatchewan, centres de 10 000+(2)	642	673	829	869	998	1 056	1 089	1 131	917	970

\* Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Regina (RMR)	675	665	4 808	4 839	5 373	5 884	226	259	11 082	11 647
Saskatoon (RMR)	588	589	4 956	4 964	6 767	6 912	530	552	12 841	13 017
Estevan (AR)	24	24	171	184	280	302	33	32	508	542
Lloydminster (AR)	54	53	577	588	1 288	1 293	100	107	2 019	2 041
Moose Jaw (AR)	52	52	505	505	606	607	15	16	1 178	1 180
North Battleford (AR)	34	34	302	305	466	476	18	18	820	833
Prince Albert (AR)	70	71	621	646	1 078	1 092	217	221	1 986	2 030
Swift Current (AR)	61	59	272	268	456	452	57	55	846	834
Weyburn (CY)	16	16	195	195	377	370	32	29	620	610
Yorkton (AR)	81	74	300	295	383	387	83	78	847	834
<b>Saskatchewan, centres de 10 000+(2)</b>	<b>1 655</b>	<b>1 637</b>	<b>12 707</b>	<b>12 789</b>	<b>17 074</b>	<b>17 775</b>	<b>1 311</b>	<b>1 367</b>	<b>32 747</b>	<b>33 568</b>

<sup>2</sup>Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Regina (RMR)	2,5	3,9	3,0	4,1	2,2	4,7	4,0	3,6	2,6	4,4
Saskatoon (RMR)	3,1	5,6	3,7	4,7	4,8	5,3	1,9	4,7	4,1	5,0
Estevan (AR)	4,2	33,3	4,1	17,4	0,0	8,9	**	6,3	1,8	12,7
Lloydminster (AR)	1,9	2,0	3,2	5,3	3,7	5,4	1,0	7,5	3,3	5,4
Moose Jaw (AR)	4,0	**	2,9	3,0	2,3	3,6	**	**	2,7	3,5
North Battleford (AR)	18,4	0,0	6,5	6,9	6,8	12,2	0,0	0,0	7,0	9,5
Prince Albert (AR)	8,7	9,6	8,1	9,5	11,0	7,4	16,6	15,1	10,6	9,0
Swift Current (AR)	11,5	25,1	5,2	5,9	7,5	4,5	1,7	10,7	6,7	6,8
Weyburn (CY)	**	12,8	2,1	6,5	1,1	5,0	0,0	0,0	1,5	5,4
Yorkton (AR)	7,5	4,0	5,7	8,1	6,4	6,5	6,0	3,7	6,2	6,6
<b>Saskatchewan, centres de 10 000+(2)</b>	<b>4,0</b>	<b>6,0</b>	<b>3,7</b>	<b>5,1</b>	<b>4,2</b>	<b>5,4</b>	<b>4,9</b>	<b>6,4</b>	<b>4,0</b>	<b>5,3</b>

Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

↑ : correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

↓ : correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique

- : indique que la variation n'est pas significative sur le plan statistique

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée<sup>1</sup> selon le nombre de chambres Saskatchewan

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Regina (RMR)	3,9	4,9	5,0	3,0	3,7	3,0	4,1	2,5	4,1	3,4
Saskatoon (RMR)	4,0	5,4	4,5	4,2	4,0	4,3	5,1	2,8	4,1	4,4
Estevan (AR)	14,3	-7,8	9,9	**	9,1	3,3	11,7	5,9	10,4	**
Lloydminster (AR)	5,7	6,6	5,2	20,5	5,7	16,5	4,8	21,1	6,0	16,2
Moose Jaw (AR)	**	7,0	1,4	4,9	1,7	3,7	**	**	1,6	4,8
North Battleford (AR)	4,8	++	2,9	1,0	2,6	3,5	0,6	0,8	2,4	2,3
Prince Albert (AR)	3,2	7,8	3,4	5,4	3,3	4,7	4,0	3,1	3,2	4,8
Swift Current (AR)	++	11,0	++	5,8	++	4,7	2,6	5,5	++	5,5
Weyburn (CY)	-	6,9	-	5,6	-	**	-	-8,0	-	5,1
Yorkton (AR)	5,5	2,9	6,2	4,9	4,6	4,8	5,6	5,9	5,0	3,9
<b>Saskatchewan, centres de 10 000+(2)</b>	<b>4,3</b>	<b>5,3</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>3,8</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>	<b>4,1</b>	<b>4,8</b>

<sup>1</sup>La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

<sup>2</sup>Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* : Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**4.1.1 Appartements en copropriété offerts  
en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL<sup>1</sup>  
Taux d'inoccupation (%)  
Saskatchewan - octobre 2014**

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL <sup>1</sup>	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Regina (RMR)	1,4	1,2	1,8	3,0
Saskatoon (RMR)	0,7	1,2	2,7	3,4

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

**4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location,  
pourcentage d'appartements en copropriété offerts  
en location et taux d'inoccupation  
Appartements en copropriété  
Saskatchewan - octobre 2014**

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location <sup>1</sup>		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
Regina (RMR)	5 616	6 404	1 280	1 582	22,8	24,7	1,4	1,2
Saskatoon (RMR)	9 417	9 897	1 884	2 155	20,0	21,8	0,7	1,2

<sup>1</sup> Les totaux des colonnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

### 5.1 Loyer moyen (\$) des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2014

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14	oct.13	oct.14
<b>Regina (RMR)</b>										
Logements individuels	**	**	**	**	**	**	1 186 b	1 350 b	**	1 319 d
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	586 d	**	1 019 c	1 009 c	1 037 b	1 269 b	1 011 b	1 156 b
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	1 028 c	1 013 c	**	**	**	951
Tous les types de logement	**	**	**	642	899	**	1 134 b	1 325 b	1 026 b	1 243 c
<b>Saskatoon (RMR)</b>										
Logements individuels	**	**	**	**	**	1 090 c	**	1 393 c	**	1 302 c
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	551 c	**	**	**	1 125 b	1 215 b	910 d	1 053 c
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	553 d	654 b	962 c	974 c	**	**	808 d	826 c
Tous les types de logement	**	**	547 c	669 c	1 058 c	1 029 c	1 088 b	1 312 b	909 c	1 009 b

<sup>1</sup> Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):

a - Excellent ( $0 \leq cv \leq 2,5$ ), b - Très bon ( $2,5 < cv \leq 5$ ), c - Bon ( $5 < cv \leq 7,5$ ), d - Passable (utiliser avec prudence) ( $7,5 < cv \leq 10$ )

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u.: Aucun logement de cette catégorie dans l'univers    a.l.e.: Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon    s.o.: Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## 5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire<sup>1</sup> selon le type de logement Saskatchewan - octobre 2014

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire <sup>1</sup>	
	oct.13	oct.14
<b>Regina (RMR)</b>		
Logements individuels	6 603 <sup>b</sup>	7 007 <sup>a</sup>
Jumelés, logements en rangée et duplex	3 308 <sup>a</sup>	2 765 <sup>a</sup>
Autres (logements accessoires, surtout)	684 <sup>b</sup>	1 205 <sup>a</sup>
Tous les types de logement	10 595	10 977
<b>Saskatoon (RMR)</b>		
Logements individuels	6 778 <sup>c</sup>	7 326 <sup>c</sup>
Jumelés, logements en rangée et duplex	88 <sup>a</sup>	88 <sup>a</sup>
Autres (logements accessoires, surtout)	8 363	13 168
Tous les types de logement	30 660	31 766

<sup>1</sup> Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

\*\* Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers      a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon      s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux](#) sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

## NOTE TECHNIQUE

***Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)***

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ une année donnée à 550 \$ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

Il faut faire preuve de prudence au moment de comparer des variations d'une année à l'autre observées dans les données. Ainsi, même s'il y a une différence d'une année à l'autre, celle-ci n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique. Les tableaux présentés ici comprennent des indicateurs pouvant aider le lecteur à interpréter les variations. La flèche vers le haut (↑) et la flèche vers le bas (↓) indiquent que les variations d'une année à l'autre sont significatives et correspondent respectivement à une hausse et à une baisse. Le tiret (-) indique quant à lui que la taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

## MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

## DÉFINITIONS

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

**Immeuble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

## LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou suivez nous sur [Twitter](#), [YouTube](#) et [Flickr](#).

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation).

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : [chic@schl.ca](mailto:chic@schl.ca) – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :  
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation :  
Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation :  
Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

**Cliquez sur [www.schl.ca/marchedelhabitation](http://www.schl.ca/marchedelhabitation) pour consulter  
ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :**  
renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :**  
renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'occupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un  
emplacement centralisé

Accès rapide  
et facile

Données à l'échelle  
d'un quartier

[schl.ca/portailimh](http://schl.ca/portailimh)